

**Tagesordnungspunkt:**

Nachverdichtung und Bebauungspläne - Grundsatzbeschluss

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Umwelt, Bauwesen und Verkehrsangelegenheiten	Beschlussfassung	28.09.2023	<b>öffentlich</b>
--	------------------	------------	-------------------

**Anlagen:**

Anlage Beispiel Bauverbot F1St 719

**Beschlussvorschlag:**

Um dem Ziel der Nachverdichtung nachzukommen, werden Anfragen von privaten Bauherren mit dem Vorschlag eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantwortet, wenn die entsprechenden Kriterien erfüllt sind.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Planung liegen beim Bauherren, die Überwachung bei der Stadt als Dienstleitung.

## **Sachverhalt:**

Immer häufiger kommen von Bürgern Nachfragen zur Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken. Es handelt sich meist um sehr großzügige Grundstücke im Innenbereich die bereits mit einem Wohnhaus bebaut sind. Probleme machen hier die bereits bestehenden, veralteten Bebauungspläne mit kleinen Baufenstern. Soll z.B. ein weiteres Wohnhaus auf dem eigenen Grundstück im kompletten Bauverbot errichtet werden, handelt es sich nicht mehr nur um eine geringe Überschreitung des Bauverbotes gemäß §23 BauNVO, die befreit werden könnte. Eine Befreiung im kompletten Bauverbot ist nicht möglich, da sonst die Grundzüge der Planung berührt werden und der bestehende Bebauungsplan faktisch außer Kraft gesetzt werden würde. Des Weiteren wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten. Außerdem kommt dem Bauverbot (Baugrenze/Baulinie) ein gewisser Nachbarschutz zu.

Die Planungshoheit liegt nach §1 BauGB bei der Kommune. Um privaten Bauherren eine Nachverdichtung auf den eigenen Grundstücken im Innenbereich zu ermöglichen, müssen erst die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Um Baurecht zu schaffen gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Die bereits bestehenden Bebauungspläne werden komplett überarbeitet und geändert.
2. Für die jeweiligen Grundstücke wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Die erste Möglichkeit kommt immer dann in Betracht, wenn von Seiten der Stadt Herbrechtungen ein Interesse besteht das komplette Gebiet zu überplanen. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Stadt in diesem Gebiet eigene Grundstücke besitzt oder die Eigentümer bereit sind diese an die Stadt zu veräußern.

Möglichkeit zwei kommt in Betracht, wenn es sich um ein einzelnes Vorhaben handelt.

Die Verwaltung schlägt dem Gremium für private Bauherren die zweite Möglichkeit vor, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Es handelt sich um ein privates Grundstück
- Das Grundstück muss im Innenbereich liegen
- Es muss ein Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan vorliegen, der die entsprechende Nutzungsart vorgibt (z.B. Wohnbebauung)

Ausgeschlossen sind demnach grundsätzlich Flurstücke im Außenbereich oder Grundstücke bei denen der Flächennutzungsplan nicht die entsprechende Nutzungsart vorsieht.

Diese Vorgehensweise entspricht auch dem Stadtentwicklungskonzept 2035, Innenentwicklung/Nachverdichtung hat eine besonders hohe Priorität. So können baurechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden um z.B. Baulücken zu entwickeln.